

PS 4/2025 Søndre del av Brøset, detaljregulering - offentlig ettersyn

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 15.01.2025:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Søndre del av Brøset ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Følgende endringer bør innarbeides i planforslaget før sluttbehandling:

1. SF3: Utformingen av bebyggelsen må gjenspeile resten av planlagt bebyggelse i området, med variasjon i fasade og høyde, og gode uteoppholdsarealer.
2. Det må vurderes om antall parkeringsplasser med adkomst via SF3 kan økes slik at den kan dekke parkeringsbehovet for både dette feltet og B10-12, via Brøsetjordet for å avlaste Brøsetekra.
3. B10: Blodbøken må flyttes. Dersom det ikke lar seg gjøre må det plantes en ny blodbøk et annet sted i planområdet.
4. B11: Rekkehusene bør vurderes fjernet for å ivareta omgivelsene rundt de det fredete hovedbygget bedre, og kontakten mot Forvalterboligen.
5. Alléen (o_PA3 - 4): For å ivareta og fremheve alléen bør bygningshøyder langs alléen og større avstand mellom nye bygg og allétrær, vurderes.
6. Plankart, over og under bakken, må samsvare med illustrert prosjekt. Flere åpninger i bebyggelsesstrukturen må legges i plankartet for å sikre de gode kvalitetene vist i illustrasjonsmaterialet.
7. I kvalitetsprogrammet presenteres sentrale grep for å sikre intensjonene for utearealene i boligfeltene, park- og friområdene. Disse grepene må sikres i plankart og bestemmelser.
8. Det bør sikres eksisterende og nye store trær som kan tilføre offentlige rom viktige kvaliteter, utover allétrærne og trærne i bestemmelsesområdene.
9. Bestemmelser om tillatte tiltak over regulert høyde, må innskrenkes når det gjelder utstrekning og høyder.
10. Gatetun mellom B7/8 og B9 (o_GT3) må i sin helhet endres fra offentlig til privat. Offentlige forbindelser mellom boligfeltene i sør (B5-8) og langs skole- og barnehagetomtene bør ikke være offentlige gatetun med møblering, kun offentlig gang-/sykkeltraseer.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte.

Planforslaget må beskrive hvordan uteoppholdsarealet til fremtidig skole ivaretas på en god måte.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket HUS Arkitekter, datert 23.09.2024, sist endret 22.11.2024, i bestemmelser sist endret 22.11.2024 beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.11.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Behandling:

Sindre Nilsskog (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av H, MDG, V:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Søndre del av Brøset ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Følgende endringer bør innarbeides i planforslaget før sluttbehandling:

1. SF3: Utformingen av bebyggelsen må gjenspeile resten av planlagt bebyggelse i området, med variasjon i fasade og høyde, og gode uteoppholdsarealer.
2. Det må vurderes om antall parkeringsplasser med adkomst via SF3 kan økes slik at den kan dekke parkeringsbehovet for både dette feltet og B10-12, via Brøsetjordet for å avlaste Brøsetekra.
3. B10: Blodbøken må flyttes. Dersom det ikke lar seg gjøre må det plantes en ny blodbøk et annet sted i planområdet.
4. B11: Rekkehusene bør vurderes fjernet for å ivareta omgivelsene rundt de det fredete hovedbygget bedre, og kontakten mot Forvalterboligen.
5. Alléen (o_PA3 - 4): For å ivareta og fremheve alléen bør bygningshøyder langs alléen og større avstand mellom nye bygg og allétrær, vurderes.
6. Plankart, over og under bakken, må samsvare med illustrert prosjekt. Flere åpninger i bebyggelsesstrukturen må legges i plankartet for å sikre de gode kvalitetene vist i illustrasjonsmaterialet.
7. I kvalitetsprogrammet presenteres sentrale grep for å sikre intensjonene for utearealene i boligfeltene, park- og friområdene. Disse grepene må sikres i plankart og bestemmelser.
8. Det bør sikres eksisterende og nye store trær som kan tilføre offentlige rom viktige kvaliteter, utover allétrærne og trærne i bestemmelsesområdene.
9. Bestemmelser om tillatte tiltak over regulert høyde, må innskrenkes når det gjelder utstrekning og høyder.
10. Gatetun mellom B7/8 og B9 (o_GT3) må i sin helhet endres fra offentlig til privat. Offentlige forbindelser mellom boligfeltene i sør (B5-8) og langs skole- og barnehagetomtene bør ikke være offentlige gatetun med møblering, kun offentlig gang-/sykkeltraseer.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket HUS Arkitekter, datert 23.09.2024, sist endret 22.11.2024, i bestemmelser sist endret 22.11.2024 beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.11.2024

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av SV, U:

Alle boenheter skal være på minst 30 m².

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte.

Roar Aas (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Planforslaget må beskrive hvordan uteoppholdsarealet til fremtidig skole ivaretas på en god måte.

Votering:

Innstillingen falt med 3 (2SV, U) mot 12 (5H, 4AP, MDG, FrP, V) stemmer.

Nilsskogs forslag, unntatt punktene 1, 3, 4, 5, 8 og 9 ble enstemmig vedtatt.

Nilsskogs punkt 1 ble vedtatt med 14 (5H, 4AP, 2SV, MDG, U, V) mot 1 (FrP) stemme.

Nilsskogs punkt 3 ble vedtatt med 10 (5H, 2SV, MDG, U, V) mot 5 (4AP, FrP) stemmer.

Nilsskogs punkt 4 ble vedtatt med 10 (5H, 2SV, MDG, U, V) mot 5 (4AP, FrP) stemmer.

Nilsskogs punkt 5 ble vedtatt med 10 (5H, 2SV, MDG, U, V) mot 5 (4AP, FrP) stemmer.

Nilsskogs punkt 8 ble vedtatt med 10 (5H, 2SV, MDG, U, V) mot 5 (4AP, FrP) stemmer.

Nilsskogs punkt 9 ble vedtatt med 10 (5H, 2SV, MDG, U, V) mot 5 (4AP, FrP) stemmer.

Bergsengs forslag, boenheter skal være på minst 30kvm, falt med 4 (AP, 2SV, U) mot 11 (5H, 3AP, MDG, FrP, V) stemmer.

Bergsengs forslag, om garderobe, ble vedtatt med 9 (4AP, 2SV, MDG, U, V) mot 6 (5H, FrP) stemmer.

Aas forslag, om uteoppholdsareal skole, ble enstemmig vedtatt.